

国泰君安证券股份有限公司

关于深圳市特发服务股份有限公司

2023 年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”或“本保荐机构”）作为深圳市特发服务股份有限公司（以下简称“特发服务”或“公司”）首次公开发行股票保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等有关规定，对特发服务 2023 年度募集资金存放与使用情况进行了核查，发表如下保荐意见：

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会《关于同意深圳市特发服务股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2020]2930号）同意注册，公司于2020年12月向社会公开发行人民币普通股（A股）2,500万股，每股发行价为18.78元，募集资金总额为人民币46,950.00万元，扣除承销及保荐费用2,603.77万元后的募集资金为44,346.23万元，已由主承销商国泰君安证券股份有限公司于2020年12月汇入公司。另扣除已实际发生律师费、审计费、法定信息披露等其他发行费用1,089.59万元后，实际募集资金金额为43,256.63万元。上述资金到账情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健验（2020）3-141号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。

（二）募集资金使用及结余情况

截至2023年12月31日，募集资金专户余额合计为1,883.06万元，2023年年度募集资金的实际使用及结余具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
募集资金净额	43,256.63

减：以前年度已使用金额	12,817.65
本年度使用金额	6,667.33
超募资金永久性补充流动资金	2,600.00
购买结构性存款未到期金额	22,000.00
加：利息、理财收入净额	2,601.68
未从募集资金账户支付的发行费用	109.73
截至2023年12月31日募集资金专户余额	1,883.06

二、募集资金存放和管理情况

根据有关法律法规及《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引（2020年修订）》的规定，遵循规范、安全、高效、透明的原则，公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存储、审批、使用、管理与监督做出了明确的规定，以在制度上保证募集资金的规范使用。2020年12月16日，公司与中国银行股份有限公司深圳中心区支行（以下简称“中心区支行”）和国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）签署《募集资金三方监管协议》，公司于2020年11月25日在中心区支行下属支行福华支行开设募集资金专项账户（账号分别为：773174320153、758874314861、760174316607）。2020年12月16日，公司与中信银行股份有限公司深圳分行（以下简称“深圳分行”）和国泰君安证券签署《募集资金三方监管协议》，在深圳分行开设募集资金专项账户（账号分别为：8110301012500557685、8110301013700557790）。三方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异，三方监管协议的履行不存在问题。

截至2023年12月31日，募集资金存储情况如下：

单位：人民币万元

银行名称	银行账号	余额
中国银行股份有限公司福华支行	773174320153	544.44
中国银行股份有限公司福华支行	758874314861	442.87
中国银行股份有限公司福华支行	760174316607	62.52
中信银行股份有限公司深圳分行	8110301012500557685	20.38
中信银行股份有限公司深圳分行	8110301013700557790	812.85
合计		1883.06

注：1.中国银行深圳福华支行系中国银行股份有限公司深圳中心区支行的下属二级支行

三、2023年度募集资金的实际使用情况

1、2023年度募集资金的实际使用情况详见“附表1：2023年度募集资金使

用情况对照表”。

2、用闲置募集资金进行现金管理情况

通知存款理财产品

序号	受托方	产品类型	产品收益类型	购买金额	起息日	到期日
1	中国农业银行深圳彩田支行	7天通知存款	保本保收益	22,000.00	2023.12.8	2024.2.21

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

1、公司募集资金投资项目变更情况。

2023年5月25日，公司召开了第二届董事会第十六次会议、第二届监事会第十二次会议，并于2023年6月12日召开2023年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》。同意终止原募投项目“物业管理智能化升级和节能改造”，并将该项目尚未使用的募集资金3,806.89万元（其中含该项目尚未使用的募集资金及募集资金专户利息、理财收益）用于“四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资”项目。

2、募集资金投资项目先期投入及置换的情况

公司于2021年4月27日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金1,175.73万元及已支付发行费用的自筹资金73.87万元，共计1,249.60万元，公司已完成置换预先投入的自筹资金。上述情况已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）鉴证，并出具了《关于深圳市特发服务股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248号）。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》《深圳市特发服务股份有限公司募集资金管理制度》等有关规定使用募集

资金，及时、真实、准确、完整披露募集资金存放与使用情况，公司2023年度不存在募集资金存放、使用、管理及披露违规情况。

六、会计师对募集资金年度存放和使用情况的鉴证报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对特发服务 2023年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》进行了鉴证，并出具了《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》（容诚专字 [2024]518Z0479号）。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）认为：“特发服务公司2023年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》在所有重大方面按照上述《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及交易所的相关规定编制，公允反映了特发服务公司2023年度募集资金实际存放与使用情况。”

七、保荐机构的核查工作

国泰君安证券通过访谈沟通、审阅相关资料、现场检查等多种方式，对特发服务募集资金的存放、使用及募集资金投资项目实施情况进行了核查，主要核查内容包括：查阅募集资金存放银行对账单、募集资金到账原始凭证、中介机构相关报告等资料，与公司有关人员进行访谈。

八、保荐机构的核查意见

经核查，国泰君安证券认为：特发服务 2023 年度募集资金存放和使用符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法规的要求，公司对募集资金进行了专户存储和专项使用，具体使用情况与已披露情况一致，不存在变相改变募集资金用途和其他损害股东利益的违规使用募集资金的情形。

（以下无正文）

附表1:

2023年度募集资金使用情况对照表

单位: 万元

募集资金总额		43,256.63				本年度投入募集资金总额	9,267.33			
报告期内变更用途的募集资金总额		3,592.06				已累计投入募集资金总额	22,084.98			
累计变更用途的募集资金总额		3,592.06								
累计变更用途的募集资金总额比例		8.30%								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1. 物业管理市场拓展	否	19,323.79	19,323.79	2,081.00	6,148.43	31.82%	2025年5月15日	不适用	否	否
2. 信息化建设	否	5,008.50	5,008.50	512.8	1,522.22	30.39%	2024年5月15日		否	否
3. 人力资源建设	否	4,548.00	4,548.00	260.34	760.02	16.71%	2025年5月15日		否	否
4. 物业管理智能化升级和节能改造	是	3,689.48	97.42	6.30	97.42	100.00%	2024年5月15日		不适用	否
5. 补充流动资金	否	1,950.00	1,950.00		1,950.00	100.00%	不适用		不适用	否

6. 四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资	是		3,806.89	3,806.89	3,806.89	100.00%	2023年7月31日	41.84		否
承诺投资项目小计		34,519.77	34,734.60	6,667.33	14,284.98			41.84		
超募资金投向										
1. 暂未确定投向		8,736.86	936.86				不适用	不适用	不适用	否
2. 补充流动资金			7,800.00	2,600.00	7,800.00	100%	不适用	不适用	不适用	否
超募资金投向小计		8,736.86	8,736.86	2,600.00	7,800.00	-				
合计		43,256.63	43,471.46	9,267.33	22,084.98	-				

未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	<p>1、未达到计划进度的情况和原因： 2023年4月20日，公司第二届董事会第十四次会议及第二届监事会第十次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目延期的议案》，同意将“物业管理市场拓展项目”和“人力资源建设项目”的达到预定可使用状态的时间进行调整，该项目达到预定可使用状态日期由2023年5月15日调整为2025年5月15日。公司保荐机构、监事会、独立董事对上述部分募集资金投资项目延期事项均发表了明确的同意意见。</p> <p>(1) 信息化建设项目 本项目建设内容是对公司信息化管理系统以及配套机房进行优化更新，推进公司内部管控流程和业务系统的梳理，加强公司的大数据处理能力。为了使该项目所获效益最大化，公司对本项目的具体规划、资金的使用较为谨慎，该项目目前已完成管理系统的第一阶段优化更新及测试。基于控成本、增效益的原则，充分保证系统与公司需求的有效融合、系统运行的稳定性和市场竞争力，公司不断优化需求方案、精细项目蓝图设计、实施路径规划从而对项目造成一定程度的延后。</p> <p>(2) 物业管理市场拓展项目</p>									
-------------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

本项目建设的内容是基于公司“深耕主业与多元并行”的战略规划，结合自身的业务特点持续推进全国化的市场拓展布局。近年受外部环境影响，公司市场拓展面临诸多挑战，对本项目的具体规划、资金的使用较为谨慎，导致投资进度较预期有所滞后，无法在计划的时间内完成。公司将加强对项目进度的监督，使项目按计划进行建设，以提高募集资金的使用效益。

（3）人力资源建设项目

本项目建设内容是通过拓宽人才引进渠道和强化内部专业技能培训，以加强对于雇主品牌形象的建设，支撑公司未来业务发展对人才的需要。近年，受到外部不利因素持续影响，高端人才和新项目人员进场受到不同程度的制约，同时，公司组织培训开展也受到一定的影响，导致项目进度有所滞后。公司将持续加强关键人才引进、完善人才梯队培训体系建设，将继续推进本项目实施。

2、未达到预计收益的情况和原因：

2023年5月25日，公司召开了第二届董事会第十六次会议、第二届监事会第十二次会议，并于2023年6月12日召开2023年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》。同意终止原募投项目“物业管理智能化升级和节能改造”，并将该项目尚未使用的募集资金3,806.89万元（其中含该项目尚未使用的募集资金及募集资金专户利息、理财收益）用于“四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资”项目。物业管理智能化升级和节能改造项目：“物业管理智能化升级和节能改造”项目主要为了加强公司在管项目车场系统、监控系统、人脸识别系统、公告屏等智能化改造，改善社区和商业写字楼的服务安全保障，减少人员投入，提升智能化和便捷化的物业服务水平。自原募投项目启动以来，公司积极筹备该项目实施，但节能改造升级在实际场景下的运用需要与被服务方进行大量的协调沟通，且由于该项目前期投入成本较大，但在实施中，无法达成预期成效的可能性较高，因此目前该项目募集资金投入进度较慢，实施期内暂未有增加投入的合适契机；同时，因为项目立项于2019年，立项时间较早，系公司依据当时的市场行情和未来战略所制定出的早期实施方案，而随着我国城市经济的快速发展，物业行业亦飞速成长，基于公司目前的业务规模，已无法单纯依靠内生式增长实现规模的提升，公司作为行业领先的IFM物业企业，为追求整体性的高质量发展，目前更需要增强对外投资整合的能力、通过收并购合作手段加速科技升级战略进程。本着谨慎和效益最大化的原则，公司综合考虑主营业务发展需求公司发展战略等因素，变更部分募集资金用途用于“四川大金源天鼎物业51%股权增资”项目，有利于提高公司的市场竞争力，提高募集资金使用效率。

项目可行性发生重大变化的情况说明	2023年5月25日，公司第二届董事会第十六次会议、第二届监事会第十二次会议审议通过《关于变更部分募集资金用途的议案》，同意终止原募投项目“物业管理智能化升级和节能改造”，并将该项目尚未使用的募集资金3,806.89万元（其中含该项目尚未使用的募集资金及募集资金专户利息、理财收益）用于“四川大金源天鼎物业管理有限公司 51%股权增资”项目。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	公司首次公开发行股票的超募资金总额为人民币8,736.86万元。公司超募资金的用途等情况将严格按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022年修订）》等法律法规的要求履行审批程序及信息披露义务。公司于2021年1月25日召开第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币2,600万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至2021年12月31日，本次永久补充流动资金事项已经完成。公司于2023年4月20日召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了《关于使用部分超募资金永久性补充流动资金的议案》，同意公司使用超募资金人民币2,600万元用于永久补充流动资金，占超募资金总额的29.76%。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至2023年6月30日，上述永久补充流动资金事项已经完成，剩余936.86万元超募资金暂未确定投向。
募集资金投资项目实施地点变更情况	无
募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司于2021年4月27日召开第一届董事会第十七次会议和第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换先期投入募投项目和已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意以募集资金置换先期投入募投项目的自筹资金1,175.73万元及已支付发行费用的自筹资金73.87万元，共计1,249.60万元。公司独立董事和保荐机构均发表了同意意见，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的鉴证报告》（容诚专字[2021]518Z0248号），上述置换事项已完成。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无

用闲置募集资金进行现金管理情况	见募集资金年度存放和使用情况专项说明三、2。
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	公司于2022年12月12日召开第二届董事会第十二次会议、第二届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金和闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用不超过人民币33,000万元（含本数）的暂时闲置募集资金和不超过人民币80,000万元（含本数）的暂时闲置自有资金进行现金管理，使用期限为2023年2月22日至2024年2月21日。在上述额度和期限范围内，资金可循环滚动使用。公司独立董事和保荐机构对该事项均发表了同意意见。截至2023年12月31日，公司使用部分暂时闲置募集资金购买的结构性存款余额为22,000万元，其余尚未使用的募集资金仍存放于募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注：“四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资项目”调整后投资总额3,806.89万元包含原“物业管理智能化升级和节能改造”项目尚未使用的专户利息、理财收益。

附表2:

2023年年度募集资金变更项目情况

单位: 万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资	物业管理智能化升级和节能改造	3,806.89	3,806.89	3,806.89	100.00%	2024年05月15日	41.84	是	否
合计	--	3,806.89	3,806.89	3,806.89	100.00%	--	41.84	是	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	公司综合考虑外部市场环境,结合现阶段发展需求,秉持合理配置公司资源,提高募集资金使用效率的原则,为了增强公司整体经济效益,公司拟终止原募投项目“物业管理智能化升级和节能改造”,并将该项目尚未使用的募集资金3,806.89万元(其中含该项目尚未使用的募集资金及募集资金专户利息、理财收益)用于“四川大金源天鼎物业管理有限公司51%股权增资”项目。2023年5月25日,公司召开了第二届董事会第十六次会议、第二届监事会第十二次会议,并于2023年6月12日召开2023年第一次临时股东大会,审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》。具体内容详见2023年5月27日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于变更部分募集资金用途的公告》(公告编号:2023-031)。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	无								

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市特发服务股份有限公司2023年度募集资金存放与使用情况的专项核查报告》之签章页）

保荐代表人：

许 磊

周 聪

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日